

L'aide pour la constitution d'une garantie locative

Version n°: 1

Dernière actualisation : 30-10-2009



- 1) A quoi sert cette fiche ?
- 2) Qu'est-ce qu'une garantie locative ?
- 3) Est-il obligatoire de constituer une garantie locative ?
- 4) La garantie locative appartient-elle au propriétaire ?
- 5) Comment peut être constituée la garantie locative ?
- 6) A combien s'élève le montant de la garantie locative ?
- 7) Quelles sont les obligations du propriétaire vis-à-vis de la garantie locative ?
- 8) Comment débloquer la garantie locative à la fin du bail ?
- 9) Comment agir si le propriétaire refuse de restituer la garantie locative ?
- 10) Qui peut m'aider à financer la garantie locative ?
- 11) Qui peut introduire une demande d'aide auprès du CPAS ?
- 12) Auprès de quel CPAS dois-je introduire ma demande ?
- 13) Comment le CPAS peut-il aider pour la constitution d'une garantie locative ?
- 14) Quelles conditions dois-je remplir pour pouvoir bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative ?
- 15) Est-ce que je dois rembourser l'aide pour la constitution d'une garantie locative ?
- 16) Le CPAS peut-il refuser de m'accorder une garantie locative si le loyer du logement est trop élevé ?
- 17) Le CPAS va-t-il m'accorder une garantie locative si je réside déjà depuis plusieurs semaines ou mois dans le logement ?
- 18) Est-ce que je dois fournir des documents au CPAS ?
- 19) Qu'est-ce que le CPAS va faire lors de la réception de ma demande d'aide ?
- 20) Où m'adresser si j'ai d'autres questions ?





1. A quoi sert cette fiche ?

Cette fiche fait partie d'un ensemble de fiches que toute personne peut consulter sur le site www.ocmw-info-cpas.be.

Toutes ces fiches donnent des réponses concrètes aux questions importantes que se posent les personnes concernant les aides et les services offerts par les CPAS (Centres publics d'action sociale).

Si vous ne trouvez pas la réponse à votre question dans l'une des fiches ou si vous avez des questions encore plus précises sur certaines aides, n'hésitez pas à contacter le CPAS de la commune où vous habitez.

En dessous du titre de chaque fiche se trouve un encadré avec la date de la fiche et la date de la dernière actualisation. N'oubliez pas de le consulter pour être sûr que la fiche que vous utilisez est bien à jour.

Aucun droit ne peut être exigé sur base des informations présentées ici ; pour ce faire, vous devez vous référer aux textes légaux et réglementaires.

2. Qu'est-ce qu'une garantie locative ?

La garantie locative consiste **généralement** en **une somme d'argent**. Cette somme sert à **garantir** la personne qui met un logement en location (en général, le propriétaire) qu'il ne sera pas démuni si le locataire ne respecte pas, en tout ou en partie, ses **obligations**. C'est le cas par exemple quand le locataire ne paye pas le loyer aux dates prévues, n'entretient pas le logement loué, n'effectue pas les réparations qui lui incombent, ne restitue pas le logement en bon état à la fin du contrat, etc.





3. Est-il obligatoire de constituer une garantie locative ?

Non, la constitution d'une garantie locative n'est **pas obligatoire**. Elle n'est obligatoire que lorsqu'elle est prévue dans le contrat de bail.

4. La garantie locative appartient-elle au propriétaire ?

Non, la garantie locative est remise par le locataire, maintenue pendant la durée du bail et restituée au locataire à sa sortie des lieux, pour autant qu'il ait rempli ses obligations.

Si le **locataire ne respecte pas ses obligations**, le propriétaire peut utiliser la garantie locative pour se dédommager. (Voir rubrique 2 « Qu'est-ce qu'une garantie locative ? »)

Si les montants dus par le locataire en raison d'un non respect de ses obligations (loyer non payé, dégâts locatifs, etc.) sont supérieurs au montant de la garantie locative, le propriétaire recevra la totalité de la garantie et pourra exiger le paiement d'un supplément.

5. Comment peut être constituée la garantie locative ?

En avril 2007, une nouvelle loi a été adoptée concernant les différentes manières de constituer une garantie locative.

a) Si le propriétaire exige que la garantie locative soit constituée **en argent**, c'est à **vous de choisir** le mode de garantie locative qui vous convient le mieux parmi les 3 modes de constitution prévus par la loi :

- **Soit vous déposez une somme d'argent sur un compte bloqué et individualisé à votre nom** : depuis la nouvelle loi d'avril 2007, si vous choisissez ce mode de constitution de garantie locative, le montant de la garantie est de maximum **2 mois de loyer** (avant cela, le montant était de maximum 3 mois de loyer).





En principe, vous devez vous rendre à la banque avec le propriétaire et y faire ouvrir un compte d'épargne « garantie locative » à votre nom. Le montant de la garantie locative doit être versé immédiatement. Vous signez le document d'ouverture du compte et le contrat de garantie locative avec le propriétaire.

Si le propriétaire ne peut être présent lors de l'ouverture du compte de garantie locative, vous devez lui remettre un document intitulé « dépôt de garantie locative » qui lui sera remis par la banque. Le propriétaire doit à son tour se rendre dans l'institution financière afin de signer le document en question sur place, en présence d'un représentant de la banque. Si le propriétaire ne peut apposer sa signature sur le document en présence d'un représentant de la banque, il doit fournir à la banque un exemplaire de sa signature légalisée par une instance officielle (par exemple : administration communale, notaire, etc.). Une fois que le propriétaire a signé, le compte peut être ouvert à votre nom et le montant de la garantie locative doit y être versé immédiatement. Vous signez ensuite le document d'ouverture ainsi que le contrat de garantie locative, préalablement signé par le propriétaire. L'exemplaire du contrat de garantie locative destiné au bailleur est envoyé à ce dernier à l'adresse de son domicile. (Voir rubrique 7 « Quelles sont les obligations du propriétaire vis-à-vis de la garantie locative ? »)

- **Soit vous constituez une garantie bancaire auprès de votre institution financière habituelle** : ce mode de constitution de garantie locative est **nouveau** depuis la loi d'avril 2007. Il a pour but de vous permettre de tout de même constituer une garantie locative au cas où vous ne savez pas payer cash ou que vous n'êtes pas aidé par le CPAS. Si vous choisissez ce mode de constitution de garantie locative, le montant de la garantie est de maximum **3 mois de loyer**.

C'est **vous-même** qui constituez la garantie bancaire auprès de votre banque. Pour cela, vous vous rendez à la banque dans laquelle vous disposez d'un compte bancaire sur lequel vos revenus professionnels ou de remplacement (allocations de chômage, par exemple) sont versés. Par une garantie bancaire, la banque s'engage à payer au propriétaire le montant de la garantie locative pour votre compte au cas où vous ne respectez pas vos obligations. En échange, vous vous engagez auprès de la banque à





reconstituer totalement le montant de la garantie locative en payant chaque mois une partie de celle-ci. Le montant total de la garantie locative doit être remboursé auprès de la banque à la fin de votre contrat de bail avec cependant, un délai maximum de 3 ans. Ainsi, si vous avez signé un bail de 9 ans, vous devez avoir remboursé le montant de la garantie locative à votre banque au bout de 3 ans.

Une fois que vous avez remboursé à la banque la totalité de la garantie locative, celle-ci vous appartient. C'est-à-dire que si à la fin de votre contrat de bail, vous avez respecté toutes vos obligations, c'est à vous que le propriétaire restituera la garantie locative.

- **Si vous êtes déjà aidé par le CPAS** ou si le CPAS juge, suite à une enquête sociale, qu'il est nécessaire de vous aider à constituer une garantie locative, il peut vous aider de 3 manières différentes. ([Voir rubrique 13 « Comment le CPAS peut-il aider pour la constitution d'une garantie locative ? »](#))

b) Lorsque la garantie locative demandée par le propriétaire n'est **pas exigée en argent**, il existe deux autres manières de constituer une garantie locative :

- Soit en constituant des sûretés réelles ou en contractant une assurance ;
- Soit par une lettre de caution : quelqu'un (par exemple, le CPAS) se porte garant envers le propriétaire à concurrence d'un certain montant. C'est-à-dire que si le propriétaire accepte la lettre de caution et que vous ne respectez pas vos obligations, le propriétaire pourra demander à la caution (le CPAS, par exemple) de lui donner l'argent qui lui est dû.

6. A combien s'élève le montant de la garantie locative ?

Le propriétaire et le locataire sont libres de déterminer ensemble le montant de la garantie locative. **Toutefois**, le montant de la garantie locative ne peut **pas dépasser** une certaine somme d'argent.





Avant, le montant de la garantie locative ne pouvait pas dépasser **3 mois de loyer** si **2 conditions** étaient remplies, quelle que soit la durée du bail :

- la garantie locative consiste en une **somme d'argent** et
- le locataire a sa **résidence principale** dans le logement.

Depuis mai 2007, si ces 2 conditions sont remplies, le montant de la garantie locative ne peut pas dépasser :

- **2 mois** de loyer si la garantie locative consiste en un **dépôt de somme d'argent sur un compte bloqué** ;
- **3 mois** de loyer si la garantie locative consiste en une **garantie bancaire** (via votre institution financière habituelle ou via le CPAS).

(Voir rubrique 5 « Comment peut être constituée la garantie locative ? » et rubrique 13 « Comment le CPAS peut-il aider pour la constitution d'une garantie locative ? »)

Une garantie locative **sous une autre forme** qu'une somme d'argent peut toutefois être constituée pour un montant supérieur (une lettre de caution, par exemple).

Le montant de la garantie locative **se calcule** sur le montant du loyer proprement dit, c'est-à-dire le loyer à l'exclusion des frais, charges ou autres redevances.

7. Quelles sont les obligations du propriétaire vis-à-vis de la garantie locative ?

Normalement, le propriétaire demande une garantie locative qui consiste en une **somme d'argent**. Si c'est le cas, la somme d'argent doit obligatoirement être placée sur un compte bancaire individualisé auprès d'une banque, d'une caisse d'épargne ou d'une autre institution financière. Le propriétaire est tenu d'agir ainsi même si le contrat de bail contient une clause contraire. Depuis la nouvelle loi d'avril 2007, le montant de la garantie locative dans ce cas-là est de maximum **2 mois de loyer** (avant cela, le montant était de maximum 3 mois de loyer).

(Voir rubrique 5 « Comment peut être constituée la garantie locative ? »)

Ce compte bancaire doit être **ouvert au nom du locataire**.





Les intérêts servis sur ce compte seront capitalisés. Ils s'ajoutent au montant du compte et ne peuvent être prélevés pendant la durée du bail ni au profit du propriétaire, ni au profit du locataire.

Si le propriétaire ne souhaite pas placer la garantie locative sur un compte bancaire bloqué, le locataire peut lui demander qu'il lui verse les intérêts calculés au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie locative. Si le locataire met en demeure le propriétaire de placer la garantie locative versée en mains propres sur un compte bloqué et que le propriétaire ne le fait pas, le locataire peut alors réclamer les intérêts légaux sur le montant de la garantie locative. Les intérêts commencent à courir à partir de la date de la mise en demeure.

A la fin du contrat de bail et si le locataire a respecté ses obligations, le propriétaire doit lui **restituer la garantie locative**.

8. Comment débloquer la garantie locative à la fin du bail ?

Pour débloquer une garantie locative qui consiste en **une somme d'argent** placée sur un compte individualisé ou pour débloquer une garantie locative qui consiste en **une garantie bancaire** (via votre institution financière habituelle ou via le CPAS), il faut un accord écrit de toutes les parties concernées.

Si la garantie est constituée sous la forme **d'une lettre de caution**, c'est la convention même qui doit stipuler les modalités du déblocage de la garantie locative.

9. Comment agir si le propriétaire refuse de restituer la garantie locative ?

Au cas où le propriétaire refuse de donner son accord pour la restitution de la garantie locative, vous pouvez demander **l'intervention du juge de paix**.

Ainsi, la garantie locative peut être débloquée moyennant une copie du jugement. Ensuite, le compte individualisé de garantie locative sera libéré par l'institution financière dès présentation d'une copie du jugement.





Par ailleurs, si le propriétaire ne restitue pas la garantie locative à la fin du bail, il est tenu de vous payer, après mise en demeure, **des intérêts**.

Pour trouver le juge de paix qui est compétent, surfez sur <http://www.juridat.be/adres/adrf.htm>.

10. Qui peut m'aider à financer la garantie locative ?

En Région de Bruxelles-Capitale, il y a plusieurs instances qui peuvent vous aider à financer votre garantie locative :

- Il y a d'abord la **s.c.r.l. Fonds du Logement**. Cette société a comme mission d'octroyer une aide à la garantie locative pour les logements qui sont situés **sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale**. Pour pouvoir solliciter l'aide de ce Fonds, vous devez satisfaire à certaines conditions.

Vous trouverez plus de renseignements concernant les conditions sur le site internet du Fonds du Logement : www.fondsdulogement.be

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Rue de l'Eté 73
1050 Bruxelles
Tél. : 02 504 32 11
Fax : 02 504 32 01

Une des conditions consiste à avoir des garanties suffisantes de solvabilité. Si vous ne pouvez pas présenter ces garanties, **le Fonds refusera d'octroyer l'aide**.

Dans ce cas et si certaines conditions sont remplies, le CPAS peut vous aider à financer la garantie locative. ([Voir rubrique 14 « Quelles conditions dois-je remplir pour pouvoir bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative ? »](#))





- Si vous ne pouvez pas être aidé par le CPAS mais que vous avez tout de même certaines difficultés à payer votre garantie locative en une fois (via le dépôt de somme sur un compte individualisé et bloqué), **votre banque** est censée vous octroyer une garantie bancaire si vous en faites la demande. (Voir rubrique 5 « Comment peut être constituée la garantie locative ? »)
- Si le CPAS vous aide déjà d'une manière quelconque ou que vous répondez aux conditions pour pouvoir bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative, **le CPAS** vous aidera. (Voir rubrique 13 « Comment le CPAS peut-il aider pour la constitution d'une garantie locative ? » et rubrique 14 « Quelles conditions dois-je remplir pour pouvoir bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative ? »)

11. Qui peut introduire une demande d'aide auprès du CPAS ?

La demande doit être introduite **par vous-même ou si vous ne pouvez pas vous déplacer, par une personne de votre entourage**. Dans ce cas, vous devez lui remettre un document écrit qui l'y autorise. (Voir rubrique 14 « Quelles conditions dois-je remplir pour pouvoir bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative ? »)

12. Auprès de quel CPAS dois-je introduire ma demande ?

La constitution d'une garantie locative intervenant **le plus souvent** avant l'entrée dans le nouveau logement, vous devez vous adresser au CPAS de la commune où vous habitez encore (commune du logement que vous voulez quitter). **Par contre**, si vous occupez déjà le logement pour lequel vous voulez obtenir l'aide, vous devez vous adresser au CPAS de la commune où se trouve ce logement.

Attention ! Si vous quittez **une structure d'accueil pour demandeurs d'asile**, vous devez en principe vous adresser au CPAS de la commune où se trouve le logement pour lequel vous sollicitez la garantie locative.





13. Comment le CPAS peut-il intervenir pour la constitution d'une garantie locative ?

Le CPAS est **libre** de choisir la forme de son intervention. Le **plus souvent**, il interviendra en fonction de votre situation et si vous remplissez certaines conditions, il le fera de la manière suivante :

a) Si la garantie locative est exigée en argent :

- **Soit en vous avançant directement le montant de la garantie locative**

Dans ce cas, depuis la nouvelle loi d'avril 2007, le montant de la garantie ne peut pas dépasser **2 mois de loyer** et doit être placé sur un compte bloqué (avant, le montant était de maximum 3 mois de loyer).

Vous devez effectuer vous-même les formalités nécessaires à la constitution de la garantie locative. (Voir rubrique 5 « Comment peut être constituée la garantie locative ? », rubrique 7 « Quelles sont les obligations du propriétaire vis-à-vis de la garantie locative ? » et rubrique 8 « Comment débloquer la garantie locative à la fin du bail ? »)

- **Soit par une garantie bancaire via le CPAS**

Par une garantie bancaire, la banque s'engage à payer au propriétaire le montant de la garantie locative pour le compte du CPAS (et non pas pour votre compte) au cas où vous ne respectez pas vos obligations. Dans ce cas-là, le montant de la garantie locative ne peut pas dépasser **3 mois de loyer**.

Depuis la nouvelle loi d'avril 2007, c'est au CPAS d'effectuer la demande de garantie bancaire auprès de la banque qu'il choisit (ça ne doit pas être votre banque obligatoirement). Une fois la garantie bancaire octroyée, la banque fournira au propriétaire un formulaire de preuve avec votre nom, celui du propriétaire et celui de la banque.





b) Si la garantie locative n'est pas exigée en argent, par une lettre de caution :

En utilisant la lettre de caution, le CPAS promet au propriétaire de lui payer la garantie locative au cas où vous ne respectez pas vos obligations. ([Voir rubrique 5 « Comment peut être constituée la garantie locative ? »](#))

14. Quelles conditions dois-je remplir pour pouvoir bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative ?

Pour pouvoir bénéficier de l'aide du CPAS pour la constitution d'une garantie locative, **3 conditions** doivent être remplies.

Au moment de l'introduction de votre demande, le CPAS vérifiera si les trois conditions sont bien remplies. Pour cela, il va vous poser quelques questions et si nécessaire, effectuer une visite à votre domicile ([Voir fiche « La procédure concernant une demande d'aide »](#))

Condition 1 : Vous devez avoir votre résidence habituelle et effective sur le territoire belge

La résidence habituelle et effective est le lieu où vous ou votre ménage vit habituellement. Il **vous appartient d'établir la preuve** que votre lieu de résidence se trouve en Belgique. Vous pouvez le prouver notamment par **un document d'identité ou tout autre document de séjour**.

Condition 2 : Vous êtes en état de besoin

Il appartient au CPAS **d'apprécier** si vous êtes en état de besoin. Pour cela, il effectuera une enquête sociale servant à établir votre situation financière, sociale, médicale, etc. ([Voir fiche « La procédure concernant une demande d'aide »](#))

En principe, le CPAS considérera que vous êtes en état de besoin si vous n'êtes pas en mesure de faire au moins une des choses suivantes :

- vous loger,
- vous nourrir,
- vous vêtir,
- assurer votre hygiène ou





- avoir accès aux soins de santé.

Condition 3 : L’octroi d’une aide sous la forme d’une intervention pour la constitution d’une garantie locative est nécessaire

Le CPAS est obligé de constater cette nécessité. Pour cela, il vous posera quelques questions et vous demandera de fournir quelques documents. ([Voir fiche « La procédure concernant une demande d’aide »](#))

15. Est-ce que je dois rembourser l’aide pour la constitution d’une garantie locative ?

Le CPAS est **libre** de vous imposer ou non de rembourser le montant de la garantie locative accordée. Tout dépendra de votre situation personnelle.

Le CPAS va parfois établir, en tenant compte de votre capacité contributive, les modalités **d’un plan de remboursement** correspondant au montant de la garantie locative accordée. Dans ce cas, vous reconstituez le montant de la garantie locative qui a été payé par le CPAS. Le plan de remboursement est **adapté à votre situation personnelle** et peut être étalé dans le temps en fonction de la durée que le CPAS estime nécessaire au remboursement de la somme. A partir du moment où vous avez remboursé le montant intégral de la garantie locative que le CPAS avait payé, c’est à vous que le propriétaire devra **restituer** la garantie locative à la fin de votre contrat de location. ([Voir rubrique 7 « Quelles sont les obligations du propriétaire vis-à-vis de la garantie locative ? »](#))

16. Le CPAS peut-il refuser de m’accorder une garantie locative si le loyer du logement est trop élevé ?

Oui. Le CPAS peut refuser la prise en charge d’une garantie locative d’un logement dont le loyer est disproportionné par rapport à vos revenus.





17. Le CPAS va-t-il m'accorder une garantie locative si je réside déjà depuis plusieurs semaines ou mois dans le logement ?

Tout dépendra de la situation et notamment, des raisons pour lesquelles la garantie locative n'a pas été constituée au moment de l'entrée dans le logement. En principe, le CPAS ne va pas octroyer une garantie locative s'il apparaît que le propriétaire n'en a jamais réclamé une.

18. Est-ce que je dois fournir des documents au CPAS ?

Oui. Il y a certains documents que vous devez apporter pour que le CPAS puisse vous aider.

Le CPAS auprès duquel vous introduirez votre demande vous dira quels sont les documents dont il a besoin pour traiter votre dossier.

Le CPAS pourra vous demander de fournir par exemple, le ou les documents suivants :

- La **carte d'identité** (carte de séjour, etc.) de chaque membre du ménage ;
- La **carte SIS** de chaque membre du ménage ;
- Le **contrat de bail** de votre logement ;
- Les **preuves de paiement** de vos 3 derniers loyers ;
- Votre **dernière facture d'énergie** (électricité, eau, gaz) ;
- Les **preuves des ressources** de chaque personne de votre ménage (salaire, chômage, indemnités de mutuelle, allocations familiales, pension, etc.) ;
- Pour les personnes qui viennent de s'installer dans la commune, une **attestation de fin d'aide du CPAS qui vous aidait précédemment**.

19. Qu'est-ce que le CPAS va faire lors de la réception de ma demande d'aide ?

Le CPAS vérifiera par une enquête sociale si toutes les conditions d'octroi sont remplies (Voir rubrique 14 « Quelles conditions dois-je remplir pour pouvoir bénéficier de l'aide pour la constitution d'une garantie locative ? »)





Le CPAS prendra ensuite une décision sur votre demande d'aide dans le plus bref délai et **au plus tard, dans les 30 jours** qui suivent l'introduction de votre demande. (Voir fiche « La procédure concernant une demande d'aide »)

20. Où m'adresser si j'ai d'autres questions ?

Si vous ne trouvez pas la réponse à votre question dans l'une des fiches disponibles sur le site www.ocmw-info-cpas.be ou si vous avez des questions encore plus précises sur certaines aides, n'hésitez pas à contacter le CPAS de la commune où vous habitez. (Voir la fiche « Adresses et heures d'ouverture des 19 CPAS de la Région de Bruxelles-Capitale »).

